



群策群力捕機遇
攜手共進譜未來

目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
策略回顧與規劃	5
管理層討論及分析	6
其他資料	8
簡明綜合收益表(未經審核)	17
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	18
簡明綜合資產負債表(未經審核)	19
簡明綜合權益變動表(未經審核)	21
簡明綜合現金流量表(未經審核)	22
中期財務資料附註(未經審核)	23

| 公司資料

董事會

非執行董事

黃建業先生(主席)
簡松年先生
葉潔儀女士

執行董事

鄧美梨女士
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)
黃子華先生(董事總經理)
張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生

審核委員會

顧福身先生(委員會主席)
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
顧福身先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

提名委員會

顧福身先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
施嘉明先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
夏慤道十八號
海富中心
一座二十二樓
2201室、2201A室及2202室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座2901室

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

| 主席報告

業績回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月（「中期期間」），Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得權益持有人應佔綜合淨虧損約港幣134,416,000元（相對二零一五年同期錄得權益持有人應佔綜合純利約港幣32,353,000元）。除其他因素外，本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之業績受到以下不利因素影響：

- 一、 於二零一六年上半年與二零一五年同期相比，在香港的住宅及非住宅物業市場銷售活動下跌；及
- 二、 物業代理行業競爭激烈，對香港及中國內地兩地的租金及中國內地的員工成本造成上調壓力。

報告期內本集團收入及盈利能力均較二零一五年同期有所下跌。去年上半年樓市雖仍受到辣招所影響，但卻受到熾熱的股票市場所刺激。不過，今年年初樓市受到人民幣下跌、國內證券市場推出熔断機制而引發的股市調整及本地經濟前景轉差嚴重打擊。

首季創26年低位

樓市調整期始於二零一五年末季，而今年度首季本地樓市的表現尤其疲弱。根據土地註冊處資料，二零一六年一月至三月的物業買賣註冊登記數字跌至8,860宗，這亦是自一九九一年的季度新低。首三個月樓市全線放緩，住宅及非住宅市場的交易活動均告下跌。以新盤市場為例，物業買賣註冊量首季錄得1,325宗，較二零一五年的季度平均低68.5%。

隨著油價回穩，國內經濟硬著陸的疑慮消散，及加息預期退減，樓市氣氛在第二季有所改善及出現小陽春。發展商加快推盤步伐及不斷制定多項優惠付款方法。加上二手樓價稍微下跌亦引發買家趁低吸納，二手住宅市場交易量亦因此上升。不過縱使近月樓市氣氛好轉，二零一六年上半年樓市的交易量及金額仍然低企。今年首六個月，物業成交註冊量及金額均較去年同期同告下跌39%。

* 僅供識別

| 主席報告 (續)

前景

迂迴曲折

始於今年次季的溫和的樓市復甦料可短期持續，宏觀經濟環境趨向穩定為最重要因素。此外，美國利率不變亦有幫助。短期內，樓市亦將受到股票市場表現穩固及「英國脫歐」引致的資金流入所支持。縱使零售銷售數字持續向下及空舖增加，最新公佈的訪港旅客數字在連跌13個月後終於反彈。

在國內買家的強勁需求下，豪宅及寫字樓物業市場料可跑贏大市。倘「深港通」能在下半年實施，此兩類物業的表現應可更佳。然而，整體住宅樓市仍是由本地買家主導，於去年底至今年年初的整固期市場累積的購買力仍未完全釋放，預料未來數月仍會持續支持大眾市場，而二手供應在盤源被吸納後有所下跌，因此一手市場很可能成為市場焦點。

「迂迴曲折」已經成為近年樓市的發展特色。每當宏觀經濟環境轉壞，市場氣氛隨之變差而物業成交量及樓價均會下跌。而每當市場恐慌消散，買賣活動及樓價均會反彈。在環球經濟仍陷於低增長的困擾下，相信這新近出現的樓市循環仍會持續。此外，利率上漲期望的搖擺亦會動搖樓市氣氛。

不過，本集團相信物業代理業憂慮外圍衝擊、政治發展及來自政府辣招的不良影響。一個令人擔心的訊號是市場成交量自實施多項行政措施以來持續低企及從沒回復正常。顯而易見，一些干預市場措施在抑壓需求的同時亦抑壓二手供應。二手住宅市場供應不多，溫和的成交升幅亦可刺激樓價上升。在新盤供應創出93,000個的紀錄新高下，政府應開始考慮放寬部分辣招，如取消雙倍印花稅等措施。本集團相信減少干預有助樓市恢復正常。

為未來埋下成功種子

本集團會持續主動地應對起伏不定的香港樓市及努力改善成本效益，而其功效料可漸漸反映。此外，本集團亦會積極建構資訊科技平台。即使市場交易量低，地產代理從業員人數及地產代理分行數目處於不合理的高水平已經一段時間。本集團將會繼續強化其業務平台以增強本集團的優勢。本集團相信強大的業務平台能加強其市場地位。

感謝

本人感謝本公司董事局之貢獻及支持，以及管理層及各員工對本集團作出的貢獻及努力。

主席
黃建業

香港，二零一六年八月二十六日

| 策略回顧與規劃

租金支出上升

租金支出在報告期內上升11%。代理行業一大特色是代理分行的租金取決於物業市場成交量多於整體零售租金走勢。因應去年上半年樓市氣氛相對暢旺，部分業主特別是商場的業主要求更高租金，去年加租的影響依然存在。位置優越的鋪點能吸引新客戶及協助挽留有質素人才。位置優越的鋪位業主會接獲競爭者的出價，以取得最佳租賃。鑑於競爭激烈及為著抗衡競爭對手，本集團於二零一五年須提高租約的出價。

國內市場的競爭更為激烈。今年首季，國內大部分的一線城市的樓市十分火熱，我們大部分的競爭對手大肆擴充其鋪點。當樓市被政府措施打壓，我們國內業務的營商環境即時變得極其挑戰性。二零一六年三月，本集團國內重點業務地區 — 深圳市的市政府公佈一些壓抑樓市措施以冷卻過熱的物業市場。但深圳代理行業似乎仍不太願意在規模上作出任何調整。

致力增加成本效益

本集團於報告期內採取以下措施，致力提升本地業務之成本效率：

1. 積極向獨立業主爭取縮減分行鋪位租金；
2. 致力提升一手市場淨佣金徵收率；
3. 推出各項短期佣金激勵計劃，鞏固本集團一手市場佔有率；
4. 持續汰弱留強，吸納行業精英加盟；及
5. 持續投放資源強化多元線上平台，提升線上到線下的客戶體驗。

業務平台日益重要

處於現今競爭激烈的年代，業務平台的效率已日益重要。故此，本集團必須鞏固其業務平台以維持競爭力。對物業代理行業而言，良好的業務平台包括完善的分行網絡、穩健的財務狀況、強大的線上平台、可靠的品牌及龐大客戶群等。

本集團會繼續強化電子平台。客戶行為持續轉變，線上到線下的歷程需要不斷改善及創造才能達致更佳之客戶體驗。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一六年八月二十六日

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行之貸款融資撥付其經營業務所需。

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,421,500,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣1,303,066,000元）。於二零一六年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣430,868,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣58,188,000元），及其償還期表列如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	424,105	50,946
一年後但兩年內	973	964
兩年後但五年內	3,032	3,004
超過五年	2,758	3,274
	<u>430,868</u>	<u>58,188</u>

附註：應付款項乃根據貸款協議所載預定還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

於二零一六年六月三十日，資產負債比率為30.78%（於二零一五年十二月三十一日：3.80%），資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。資產負債比率上升乃主要由於增加銀行借款，以應付一手住宅物業市場銷售之短期融資需求。本集團之流動資金比率為1.5（於二零一五年十二月三十一日：1.7），乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。本集團之股本回報率為-9.79%（截至二零一五年六月三十日止六個月：2.12%），按本集團期內（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

於二零一六年六月三十日，本集團獲數間銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣1,411,850,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣1,485,000,000元）。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。本公司董事（「董事」）將繼續採取適當財務政策，維持最佳借款水平以應付本集團資金所需。

| 管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一六年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣85,386,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣86,305,000元）及港幣59,020,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣76,360,000元）之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借款融資亦以（其中包括）本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一六年六月三十日之賬面值約為港幣1,099,623,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣932,017,000元）。

本集團之現金及銀行結餘以港幣、人民幣及澳門幣列值，而本集團之借貸以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。

本集團業務主要於香港進行，其貨幣資產及負債主要以港幣列值。由於本集團於中國之附屬公司之資產及負債主要以人民幣列值，故本集團面對人民幣匯率風險。由於本集團旗下個別公司大部分交易均以與其相關業務之功能貨幣相同之貨幣結算，因此本集團旗下個別公司承受的外幣風險有限。董事認為，現階段毋須採取對沖措施應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本公司已簽立港幣1,862,000,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣1,562,000,000元）之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零一六年六月三十日，附屬公司已動用之此等融資額度為港幣431,223,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣59,364,000元）。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為已於財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零一六年六月三十日，本集團聘用11,569名全職僱員（於二零一五年十二月三十一日：11,673名），其中10,278人為營業代理、600人為辦公室後勤員工及691人為前線支援員工。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鈎之獎勵及購股權。本集團亦向其僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

| 其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，各董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第xv部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			佔本公司 已發行股份之 概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團之權益	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人	家屬權益/ 配偶之權益	總計	
黃建業先生	24,490,000	161,340,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	200,248,464	27.89%
鄧美梨女士	-	-	185,830,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	200,248,464	27.89%
黃靜怡女士	-	-	-	7,209,160 (附註7)	-	7,209,160	1.00%
顧福身先生	-	-	-	150,000 (附註8)	-	150,000	0.02%
孫德釗先生	-	-	-	150,000 (附註9)	-	150,000	0.02%

| 其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

1. 該等股份由Sunluck Services Limited持有。黃建業先生(「黃先生」)透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited間接擁有Sunluck Services Limited 100%權益。
2. 該等相關股份由黃先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份指由黃先生之配偶鄧美梨女士(「鄧女士」)因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
4. 該等股份指由鄧女士之配偶黃先生以最終實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
5. 該等相關股份由鄧女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
6. 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
7. 該等相關股份由黃靜怡女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
8. 該等相關股份由顧福身先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
9. 該等相關股份由孫德釗先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
10. 本公司授予上述董事之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節之「I. 本公司購股權計劃 — (i) 二零零二年購股權計劃」分節。

| 其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目		相關股份數目		總計	佔相聯法團 已發行股份之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人	家屬權益/ 配偶之權益		
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* (「美聯工商舖」)	黃子華先生	2,000,000	1,320,000 (附註11)	90,000,000 (附註12)	-	93,320,000	0.68%
美聯工商舖	張錦成先生	-	-	10,000,000 (附註13)	-	10,000,000	0.07%
美聯工商舖	葉潔儀女士	-	-	10,000,000 (附註14)	-	10,000,000	0.07%

附註：

- 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身分持有之美聯工商舖股份。
- 該等相關股份由黃子華先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由張錦成先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由葉潔儀女士因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
- 美聯工商舖授予上述董事之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節之「II. 美聯工商舖購股權計劃」分節。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，概無董事或本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

* 僅供識別

| 其他資料^(續)

董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告中披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分／權益性質	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
Southern Field Trading Limited (附註1)	161,340,144 (L)	受控法團之權益／法團權益	22.47%
Sunluck Services Limited (附註1)	161,340,144 (L)	實益擁有人／實益權益	22.47%
Apex Benchmark Limited	75,666,000 (L)	實益擁有人／實益權益	10.54%
Edgbaston Asian Equity Trust	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%
Edgbaston Investment Partners LLP	59,864,000 (L)	投資經理／其他權益	8.34%
Hosking Partners LLP	35,903,335 (L)	投資經理／其他權益	5.00%
Massachusetts Financial Services Company (附註2)	82,025,000 (L)	投資經理／其他權益	11.42%
Sun Life Financial, Inc. (附註2)	82,025,000 (L)	投資經理／其他權益	11.42%
UBS AG (附註3)	7,111,844 (L)	實益擁有人／實益權益	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益／其他權益	1.14%
	24,770,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人／實益權益	0.56%
	24,272,000 (S)	受控法團之權益／法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉

| 其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 兩次所述之161,340,144股股份與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節中黃先生項下所披露之同一批本公司股份有關。

2. 於Sun Life Financial, Inc. (「SLF」)被視為擁有權益的82,025,000股股份好倉的權益詳情如下：

Massachusetts Financial Services Company (「MFS」) 透過本身及其100%受控法團持有合共82,025,000股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. 擁有93.36%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC (「SLF(US)I」) 擁有99.89%權益的附屬公司。SLF(US)I為Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.的全資附屬公司，而後者為Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc. (「SLACC」)的全資附屬公司。SLACC為Sun Life Global Investments Inc.的全資附屬公司，而後者為SLF的全資附屬公司。

MFS為SLF的附屬公司。因此，MFS所持82,025,000股股份權益與SLF之權益重疊。

3. UBS AG之權益包括530,000股本公司股份之衍生權益(為好倉及以實物交收之非上市衍生工具)。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

| 其他資料(續)

購股權計劃

I. 本公司購股權計劃

(i) 二零零二年購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納二零零二年購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二年購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿。就根據二零零二年購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而言，二零零二年購股權計劃條款維持有效。

於中期期間內，根據二零零二年購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零一六年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一六年 一月一日 尚未行使之 餘額	於中期期間內 授出	於中期期間內 註銷/失效	於中期期間內 行使		
黃先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
	二零一一年 七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
鄧女士	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年一月一日至 二零一一年九月三十日
黃靜怡女士	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年一月一日至 二零一一年九月三十日
顧福身先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
孫德釗先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
總計			21,927,480	-	-	-	21,927,480	

於中期期間內概無本公司購股權根據二零零二年購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

| 其他資料(續)

購股權計劃(續)

I. 本公司購股權計劃(續)

(ii) 二零一六年購股權計劃

於二零一六年六月二十三日舉行之本公司股東周年大會上，本公司採納及其股東批准一項本公司購股權計劃（「二零一六年購股權計劃」）。

於中期期間內概無本公司購股權根據二零一六年購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

II. 美聯工商舖購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖（本公司之上市附屬公司）股東特別大會上，美聯工商舖採納及其股東批准一項美聯工商舖購股權計劃（「美聯工商舖購股權計劃」）。

於中期期間內，根據美聯工商舖購股權計劃已授出而尚未行使之美聯工商舖購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	購股權數目					於二零一六年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一六年 一月一日 尚未行使之 餘額	於中期期間內 授出	於中期期間內 註銷/失效	於中期期間內 行使	於二零一六年 一月一日 尚未行使之 餘額		
美聯工商舖董事									
黃漢成先生	二零一四年 十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	
	二零一四年 十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	
	二零一四年 十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	
曾令嘉先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日	
英永祥先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日	
沙豹先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日	
何君達先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日	

| 其他資料(續)

購股權計劃(續)

II. 美聯工商舖購股權計劃(續)

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零一六年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一六年 一月一日 尚未行使之 餘額	於中期期間內 授出	於中期期間內 註銷/失效	於中期期間內 行使		
本公司董事								
黃子華先生	二零一四年 十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年 十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年 十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
張錦成先生	二零一四年 十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年 十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
葉潔儀女士	二零一四年 十二月十日	0.044	3,330,000	-	-	-	3,330,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年 十二月十日	0.044	3,330,000	-	-	-	3,330,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年 十二月十日	0.044	3,340,000	-	-	-	3,340,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
總計			145,000,000	-	-	-	145,000,000	

於中期期間內概無美聯工商舖購股權根據美聯工商舖購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

| 其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於中期期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會(「董事會」)不宣派中期期間之中期股息(二零一五年：無)。

審閱財務報表

本公司審核委員會(「審核委員會」)由四名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，已根據上市規則規定制訂書面職權範圍，並須向董事會匯報。審核委員會已審閱並與管理層討論本集團中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本集團中期期間之未經審核中期財務資料。審核委員會亦已審閱本中期業績報告。

董事資料之變動

自本公司二零一五年年報所作出之披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料之變動載列如下：

簡松年先生不再擔任香港房屋委員會小組委員，自二零一六年四月一日起生效。

企業管治

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文。

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之準則寬鬆。

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於中期期間內一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所訂之標準。

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	4	2,105,323	2,164,396
其他(虧損)/收入	5	(612)	2,283
員工成本		(1,291,667)	(1,208,043)
回贈		(377,794)	(343,495)
廣告及宣傳開支		(43,073)	(40,693)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(310,539)	(279,110)
應收賬款減值		(54,640)	(81,665)
折舊及攤銷成本		(24,348)	(20,281)
其他經營成本		(147,282)	(143,725)
經營(虧損)/溢利	6	(144,632)	49,667
融資收入		1,372	1,564
融資成本		(3,135)	(5,718)
應佔合營企業業績		3,329	7,130
除稅前(虧損)/溢利		(143,066)	52,643
稅項	7	5,998	(17,521)
期內(虧損)/溢利		(137,068)	35,122
應佔(虧損)/溢利：			
權益持有人		(134,416)	32,353
非控制性權益		(2,652)	2,769
		(137,068)	35,122
每股(虧損)/盈利	9	港仙	港仙
基本		(18.72)	4.51
攤薄		(18.72)	4.51

簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
期內(虧損)/溢利	(137,068)	35,122
其他全面收入		
可重新分類至溢利或虧損之項目		
外幣換算差額	5,216	-
可供出售金融資產之公平值變動	1,476	780
自業主自用物業轉撥至投資物業之土地及樓宇之公平值變動	-	14,101
	<u>6,692</u>	<u>14,881</u>
期內全面(虧損)/收入總額(扣除稅項)	<u>(130,376)</u>	<u>50,003</u>
應佔期內全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(127,724)	47,234
非控制性權益	(2,652)	2,769
	<u>(130,376)</u>	<u>50,003</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一六年六月三十日

		於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	10	167,533	166,475
投資物業	10	87,415	105,074
土地使用權		1,187	1,233
於合營企業之權益		60,064	70,887
可供出售金融資產		12,572	11,982
遞延稅項資產		25,103	15,992
		<u>353,874</u>	<u>371,643</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	1,656,989	1,412,779
可收回稅項		20,628	21,332
現金及銀行結餘	12	1,421,500	1,303,066
		<u>3,099,117</u>	<u>2,737,177</u>
總資產		<u>3,452,991</u>	<u>3,108,820</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	13	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		905,487	1,033,062
		<u>1,200,797</u>	<u>1,328,372</u>
非控制性權益		<u>199,045</u>	<u>201,635</u>
權益總額		<u>1,399,842</u>	<u>1,530,007</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>3,293</u>	<u>3,121</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	1,613,867	1,514,506
借款		430,868	58,188
應付稅項		5,121	2,998
		<u>2,049,856</u>	<u>1,575,692</u>
總負債		<u>2,053,149</u>	<u>1,578,813</u>
權益及負債總額		<u>3,452,991</u>	<u>3,108,820</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益	總額
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一六年一月一日	71,805	223,505	1,033,062	1,328,372	201,635	1,530,007
全面虧損						
期內虧損	-	-	(134,416)	(134,416)	(2,652)	(137,068)
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	5,216	5,216	-	5,216
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,476	1,476	-	1,476
全面虧損總額	-	-	(127,724)	(127,724)	(2,652)	(130,376)
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	149	149	62	211
	-	-	149	149	62	211
於二零一六年六月三十日	71,805	223,505	905,487	1,200,797	199,045	1,399,842
於二零一五年一月一日	71,805	223,505	1,110,799	1,406,109	200,431	1,606,540
全面收入						
期內溢利	-	-	32,353	32,353	2,769	35,122
其他全面收入						
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	780	780	-	780
自業主自用物業轉撥至投資物業之 土地及樓宇之公平值變動	-	-	14,101	14,101	-	14,101
全面收入總額	-	-	47,234	47,234	2,769	50,003
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	174	174	434	608
	-	-	174	174	434	608
於二零一五年六月三十日	71,805	223,505	1,158,207	1,453,517	203,634	1,657,151

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務(所用)／所得之現金淨額	(254,495)	29,591
投資業務所得／(所用)之現金淨額	4,485	(13,322)
融資活動所得／(所用)之現金淨額		
— 借款所得款項	1,870,400	2,011,500
— 償還借款	(1,497,720)	(2,147,163)
— 已抵押銀行存款減少	—	3,400
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	122,670	(115,994)
於一月一日之現金及現金等價物	1,303,066	1,756,085
匯兌差額	(4,236)	—
於六月三十日之現金及現金等價物	1,421,500	1,640,091
現金及現金等價物包括：		
現金及銀行結餘	1,421,500	1,642,591
原定為存款日起三個月以上到期之銀行存款	—	(2,500)
於六月三十日之現金及現金等價物	1,421,500	1,640,091

中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而其香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

本集團之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門提供物業代理服務。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一六年八月二十六日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值及可供出售金融資產作出修訂，此等資料亦根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 主要會計政策

編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈且與其經營業務有關及須於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度強制執行之經修訂準則及準則之修訂本則除外。

(a) 於二零一六年生效之準則及修訂本

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之闡明
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

除若干呈列及披露之變更，採納上述新準則及現有準則之修訂本並無對財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策作出任何重大變動。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 主要會計政策(續)

(b) 尚未生效之準則

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一六年尚未生效之新準則：

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

4 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
代理費用	2,094,885	2,150,056
移民顧問服務	7,732	10,758
租金收入	1,796	2,348
網上廣告	108	108
其他服務	802	1,126
	<u>2,105,323</u>	<u>2,164,396</u>

(b) 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事(「執行董事」)。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。執行董事以此等報告為基準釐定經營分部。

執行董事以本集團主要位於香港、中國及澳門之業務性質為基準評核表現，其中包括住宅、工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括物業租賃及移民顧問服務。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一六年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	1,847,658	310,616	14,254	2,172,528
分部間收益	(56,538)	(6,851)	(3,816)	(67,205)
來自外部客戶收益	1,791,120	303,765	10,438	2,105,323
分部業績	(112,293)	(18,618)	5,010	(125,901)
應收賬款減值	44,343	10,297	–	54,640
折舊及攤銷成本	19,844	3,412	494	23,750
應佔合營企業業績	–	–	3,329	3,329
投資物業之公平值虧損	–	–	1,191	1,191
增添至非流動資產	26,902	115	28	27,045

	截至二零一五年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	1,872,214	337,247	18,205	2,227,666
分部間收益	(45,428)	(13,977)	(3,865)	(63,270)
來自外部客戶收益	1,826,786	323,270	14,340	2,164,396
分部業績	57,625	8,552	11,032	77,209
應收賬款減值	49,411	32,254	–	81,665
折舊及攤銷成本	16,056	3,184	443	19,683
應佔合營企業業績	–	–	7,130	7,130
投資物業之公平值收益	–	–	910	910
增添至非流動資產	22,241	2,950	105	25,296

中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。企業開支、可供出售金融資產之已變現(虧損)/收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與綜合收益表之計算方式一致。

分部業績與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之分部業績	(125,901)	77,209
企業開支	(14,722)	(20,509)
可供出售金融資產之已變現(虧損)/收益	(680)	97
融資收入	1,372	1,564
融資成本	(3,135)	(5,718)
綜合收益表之除稅前(虧損)/溢利	(143,066)	52,643

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之總分部資產及負債：

	於二零一六年六月三十日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	2,011,252	867,594	168,750	3,047,596
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	60,064	60,064
分部負債	1,340,471	251,142	20,062	1,611,675

中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於二零一五年十二月三十一日			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,570,198	860,192	198,211	2,628,601
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	70,887	70,887
分部負債	1,251,220	232,662	25,058	1,508,940

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	3,047,596	2,628,601
企業資產	367,720	452,245
遞延稅項資產	25,103	15,992
可供出售金融資產	12,572	11,982
綜合資產負債表之總資產	3,452,991	3,108,820

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	1,611,675	1,508,940
企業負債	438,181	66,752
遞延稅項負債	3,293	3,121
綜合資產負債表之總負債	2,053,149	1,578,813

中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港及澳門	1,470,706	1,784,089
中國	634,617	380,307
來自外部客戶收益	2,105,323	2,164,396

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

5 其他(虧損)/收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業之公平值(虧損)/收益	(1,191)	910
可供出售金融資產之已變現(虧損)/收益	(680)	97
其他	1,259	1,276
	(612)	2,283

6 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	454	637

中期財務資料附註(未經審核)(續)

7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期		
香港利得稅	2,901	12,286
海外	40	(27)
遞延	(8,939)	5,262
	<u>(5,998)</u>	<u>17,521</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按照期內估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

8 股息

董事會不宣派中期期間之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

9 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(134,416)</u>	<u>32,353</u>
計算每股基本(虧損)/盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算每股攤薄(虧損)/盈利之股份數目(千股)	<u>718,046</u>	<u>718,046</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(18.72)	4.51
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(18.72)</u>	<u>4.51</u>

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除期間已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之股份加權平均數計算。按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)應可收購之股份數目已經釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算兩個期間之每股攤薄(虧損)/盈利時並無假設購股權獲行使。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 物業及設備及投資物業

賬面淨值港幣85,386,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣86,305,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣59,020,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣76,360,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行融資之抵押品。

投資物業之估值由本集團旗下合資格專業測量師美聯測量師有限公司進行，該測量師擁有合適之專業資格及相關地區同類物業之近期估值經驗。香港及中國之投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過銷售交易及估值師分析對當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用當時之市場租金乃參考估值師對有關該物業及其他可比較物業近期租務之意見釐定。

截至二零一六年六月三十日止期間，一項投資物業已售出，代價為港幣15,800,000元。

截至二零一五年六月三十日止期間，公平值為港幣16,410,000元之土地及樓宇已由物業及設備轉撥至投資物業。於轉撥日期之公平值增加港幣14,101,000元已在其他全面收入確認為物業及設備之公平值變動。

11 應收賬款及其他應收款

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,512,057	1,256,914
減：減值撥備	(190,721)	(163,290)
應收賬款淨額	1,321,336	1,093,624
其他應收款、預付款項及按金	335,653	319,155
	<u>1,656,989</u>	<u>1,412,779</u>

應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無授予一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。應收賬款根據到期日之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	1,268,849	1,027,974
少於30日	18,963	21,872
31至60日	16,366	27,004
61至90日	7,055	9,078
超過90日	10,103	7,696
	<u>1,321,336</u>	<u>1,093,624</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 應收賬款及其他應收款(續)

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

本集團獲授之借貸融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押,該等賬款於二零一六年六月三十日之賬面值約為港幣1,099,623,000元(於二零一五年十二月三十一日:港幣932,017,000元)。

12 現金及銀行結餘

於二零一六年六月三十日,現金及銀行結餘包括港幣574,800,000元(於二零一五年十二月三十一日:港幣298,920,000元)之銀行本票,其中若干金額已暫時投放至物業發展商作業務用途。

13 股本

	股份數目 (每股港幣0.10元)	面值 港幣千元
已發行及繳足:		
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日	718,046,005	71,805

14 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	1,175,402	1,043,652
其他應付款及應計費用	438,465	470,854
	1,613,867	1,514,506

應付賬款主要包括應付物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金或回贈,此應付佣金或回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於期間結束後30日內支付之應付佣金及回贈港幣266,723,000元(於二零一五年十二月三十一日:港幣229,927,000元),而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

15 資本承擔

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日,本集團概無任何重大資本承擔。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

16 或然負債

於二零一六年六月三十日，本公司已簽立港幣1,862,000,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣1,562,000,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行融資額度之部分抵押。於二零一六年六月三十日，附屬公司已動用之此等融資額度為港幣431,223,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣59,364,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為已於財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。

17 重大關連方交易

期內，本集團與關連方之重大交易如下：

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
(a) 與關聯方之交易		
支付予關連公司之寫字樓及商舖物業 經營租約租金開支	(i) 4,745	4,694
支付予一名董事之顧問費用	(ii) —	1,680
(b) 主要管理人員補償		
袍金、薪金、津貼及獎勵	(iii) 9,184	10,510
以股份為基礎之福利	(iii) 171	538
退休福利成本	(iii) 35	46
	9,390	11,094

附註：

- (i) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，該等關連公司的實益擁有人為本公司之董事。
- (ii) 於截至二零一五年六月三十日止期間，本公司已向一名作為本公司策略顧問之董事支付顧問費用。
- (iii) 該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。